

ALLEGATO G

COMUNE DI ANDORA: Proposta di controdeduzioni alle osservazioni presentate all'adozione della Variante PUC – Modifiche delle Norme Urbanistiche Generali (NUG) e delle Norme di Conformità e Congruenza (NCG) – Modifica della cartografia

<p>Osservazione 01 protocollo n. 14585 del 02.07.18</p>	<p>Proponente: Geom. Paolo Morelli – membro del Consiglio dell'Unione dei Comuni Valmerula e Montarosio</p> <p>Carattere: pubblico</p> <p>Sintesi delle osservazioni/modifiche e richieste: OSSERVAZIONE 1 risulta errato riferimento normativo nel testo adottato: inserire LR 32/2014 anziché LR 12/2014</p> <p>Proposta di controdeduzione: Si tratta di un mero errore di scrittura in quanto L.R. 32/2014 del 12.11.2014 anziché LR12/2014</p> <p>Pertanto propone di accogliere l'osservazione proposta.</p>
---	--

	<p>Sintesi delle osservazioni/modifiche e richieste: OSSERVAZIONE 2</p> <p>In merito all'art. 1 delle NUG adottate, viene richiesto di eliminare "Una volta attuati, sugli edifici realizzati in attuazione degli S.U.A. di cui sopra ovvero mediante corrispondente Permesso di Costruire convenzionato, sono possibili interventi di recupero fino alla ristrutturazione edilizia (art. 5.5), anche con mutamento di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni e delle previsioni di zona alla ristrutturazione edilizia (art. 3 lett. b) del D.P.R. n 380/2001) esclusi gli ampliamenti igienico funzionali e gli ampliamenti di cui all'art. 20 delle presenti norme".</p> <p>In quanto comma non necessario perché i SUA al termine attuazione diventeranno zone sature.</p> <p>Proposta di controdeduzione:</p> <p>Innanzitutto si precisa che gli Strumenti Urbanistici Attuativi non sono solo riferiti a zone ReS ma anche ad altri ambiti territoriali e ai distretti di trasformazione.</p> <p>Quando il PUC individua aree per le quali è richiesto lo SUA si deve intendere che con la realizzazione dello strumento venga data piena attuazione alla volontà pianificatoria dello SUG. Sono pertanto esclusi gli interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia ovvero: gli interventi di ampliamento igienico funzionale, quelli previsti dall'art. 20 delle NUG, gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia.</p> <p>Pertanto propone di respingere l'osservazione proposta.</p>
	<p>Sintesi delle osservazioni/modifiche e richieste: OSSERVAZIONE 3</p> <p>E' necessario un coordinamento con i nuovi articoli dell' <i>art. 5 parametri urbanistici - 5.1 Superficie agibile e superficie accessoria</i> in quanto alcuni riferimenti sono connessi alla vecchia norma superata.</p> <p>Proposta di controdeduzione:</p> <p>L'art 6.26 citato nel testo è stato soppresso e sostituito dall'art 13, e restano invariati i commi. Quindi si prevede di sostituire nel testo l'art. 6.26 con l'art 13.</p> <p>Pertanto propone di accogliere l'osservazione proposta.</p>

	<p>Sintesi delle osservazioni/modifiche e richieste: OSSERVAZIONE 4 E' necessario un coordinamento con i nuovi articoli dell'“<i>art.5.7 Superficie coperta</i>” in quanto alcuni riferimenti sono connessi alla vecchia norma superata</p> <p>Proposta di controdeduzione: l'art 6.1 citato nel testo è stato rinominato art. 5.1, restano invariati i commi. Quindi si prevede di sostituire nel testo art. 6.1 con art 5.1.</p> <p>Pertanto propone di accogliere l'osservazione proposta.</p>
	<p>Sintesi delle osservazioni/modifiche e richieste: OSSERVAZIONE 5 Si propone di modificare la definizione di locali interrati dell'art 5.16 NUG nel modo seguente: “Si definiscono locali interrati, <u>e pertanto rientranti nelle pertinenze come definite dall'art 5.26</u>, quelli posti in sottosuolo, totalmente al di sotto del livello del terreno sistemato, come definito dall'articolo 5.9”, perché altrimenti in mancanza di tale precisazione i locali interrati rientrano nelle nuove costruzioni e quindi nelle zone dove non sono ammesse nuove costruzioni risulterebbero non ammessi anche i locali interrati.</p> <p>Proposta di controdeduzione: <i>art. 5.16 Locali interrati</i> definisce una tipologia di costruzione, mentre <i>art 5.26 Pertinenze di un fabbricato</i> definisce le pertinenze di un fabbricato; pertanto il locale interrato può essere pertinenza, come previsto dalle norme, ma può anche non esserlo.</p> <p>Pertanto propone di respingere l'osservazione proposta.</p>

	<p>Sintesi delle osservazioni/modifiche e richieste: OSSERVAZIONE 6 Modifica definizione Locali seminterrati all' "<i>art 5.17 Locali Seminterrati</i>", aggiungendo <u><i>rientranti nelle pertinenze così come definite dall'art. 5.26</i></u>, perché altrimenti in mancanza di tale precisazione i locali seminterrati rientrano nelle nuove costruzioni e quindi nelle zone dove non sono ammesse nuove costruzioni risulterebbero non ammessi anche i locali seminterrati.</p> <p>Proposta di controdeduzione: <i>art 5.17 Locali seminterrati</i> definisce una tipologia di costruzione, mentre <i>art 5.26 Pertinenze di un fabbricato</i> definisce le pertinenze di un fabbricato; pertanto il locale seminterrato può essere pertinenza, come previsto dalle norme, ma può anche non esserlo.</p> <p>Pertanto propone di respingere l'osservazione proposta.</p>
	<p>Sintesi delle osservazioni/modifiche e richieste: OSSERVAZIONE 7 Modifica dell' "<i>art 5.22 Parametro di conversione</i>" aggiungendo <u><i>il volume di fabbricati esistenti</i></u> in modo da applicare uniformemente il parametro di conversione sia ai fabbricati costruiti con indici che a quelli esistenti.</p> <p>Proposta di controdeduzione: Esaminata l'osservazione, in principio non se ne capisce l'utilità in quanto sugli edifici esistenti sono previsti ampliamenti di superficie agibile definiti con parametri edilizi espressi in mq, inoltre gli interventi di sostituzione edilizia previsti dalle NUG vigenti si attuano mediante il calcolo del volume esistente con il metodo del volume geometrico diviso il parametro 3.50 per l'ottenimento della superficie agibile da trasferire.</p> <p>Pertanto propone di respingere l'osservazione proposta.</p>

	<p>Sintesi delle osservazioni/modifiche e richieste: OSSERVAZIONE 8 modifiche all' <i>"art. 5.26 Pertinenze di un fabbricato"</i>: A - inserire anche il rapporto di pertinenzialità con il terreno perché i manufatti interrati possono essere realizzati anche in aree agricole dove può non esistere un fabbricato; B - inserire nelle pertinenze anche le piscine; C - comma 4 specificare che il limite dimensionale del 20% si applica solo nel caso di volumi <u>fuori terra</u></p> <p>Proposta di controdeduzione: A - Le pertinenze, come specificato nel titolo stesso delle NUG <i>art 5.26 Pertinenze di un fabbricato</i> si riferiscono a edifici e non ai terreni, come anche previsto dalla norma adottata e dall'art 17 della L.R.16/2008 e ss.mm. B - Le piscine non sono definite pertinenze dall'art 17 della L.R.16/2008 e ss.mm. C - Trattandosi di pertinenze la norma stabilisce un parametro dimensionale sia fuori terra che interrato.</p> <p>Pertanto propone di respingere l'osservazione proposta.</p>
	<p>Sintesi delle osservazioni/modifiche e richieste: OSSERVAZIONE 9 E' necessario un coordinamento con i nuovi articoli dell' <i>"art.6 Distanze"</i> in quanto alcuni riferimenti sono connessi alla vecchia norma superata</p> <p>Proposta di controdeduzione: Per mero errore materiale il comma 4 dell' Art 6 rimanda all'art 5.1 comma 5 anziché art 5.1 comma 4. . Quindi si prevede di sostituire nel testo art. comma 5 con comma 4.</p> <p>Pertanto propone di accogliere l'osservazione proposta.</p>

Sintesi delle osservazioni/modifiche e richieste:

OSSERVAZIONE 10

Modifica "Art 7.2 Titolo abilitativo convenzionato (TAC)" aggiungendo "o iniziati nel medesimo periodo ma non completati nei termini per cause di forza maggiore"; il testo diventerebbe Nel caso di progetti edilizi già vagliati favorevolmente dalla CE prima dell'adozione del progetto preliminare di P.U.C., o iniziati nel medesimo periodo ma non completati nei termini per cause di forza maggiore.. (omissis)

Proposta di controdeduzione:

L'osservazione fa riferimento alla disciplina del previgente PRG, poiché sembra determinarne l'ultrattività per la costruzione pertanto si propone la modifica dell'art. 7.2 come così di seguito modificato:

(omissis)

Nel caso di progetti edilizi che hanno ottenuto titolo abilitativo ed i cui lavori sono iniziati prima dell'adozione del progetto preliminare di P.U.C., ma che non sono stati completati nei termini di validità del titolo per cause di forza maggiore, potrà procedersi al rilascio dei pertinenti titoli edilizi per il completamento dei lavori in conformità alla destinazione d'uso ed ai parametri edilizi del progetto approvato, nel rispetto della densità massima di zona prevista dal PUC e degli standard minimi di cui all'art. 11 delle NUG, con riferimento all'ambito di P.U.C. Gli interventi di completamento sono soggetti al versamento del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 25/1995 e s.m.e. per l'intera superficie realizzata o resa funzionale con il nuovo titolo e sono subordinati alla stipula di convenzione di cui al presente art. 7.2 delle NUG.

Pertanto propone di accogliere parzialmente l'osservazione proposta

	<p>Sintesi delle osservazioni/modifiche e richieste: OSSERVAZIONE 11 <i>Modifica "Art 11 Standard urbanistici"</i> Testo adottato prevede per la destinazione residenziale : parcheggio 5 m²/ab, istruzione e interesse comune 10 m²/ab, verde attrezzato gioco e sport 10 m²/ab , il testo proposto prevede: parcheggio 7 m²/ab, istruzione e interesse comune 3 m²/ab, verde attrezzato gioco e sport 15 m²/ab in quanto si ravvisa la necessità di nuove aree verdi e parcheggi</p> <p>Proposta di controdeduzione: La Regione Liguria con l'approvazione del Regolamento n. 2 del 25 luglio 2017 ad oggetto "Determinazione nei P.U.C. delle dotazioni territoriali e funzionali degli insediamenti e parametri per la fissazione dei limiti di densità edilizia, di altezza degli edifici, di distanza tra costruzioni e dalle strade, in attuazione dell'art. 34, commi 3, 4 e 6 della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 e s.m. e i. (Legge urbanistica regionale)" ha disposto che la disciplina degli standard urbanistici possa essere oggetto di modifica a condizione che venga operata una revisione integrale del sistema complessivo delle infrastrutture e dei servizi ad uso pubblico che non è stata operata dalla variante in itinere.</p> <p>Pertanto propone di respingere l'osservazione proposta.</p>
	<p>Sintesi delle osservazioni/modifiche e richieste: OSSERVAZIONE 12 <i>"Art 14 Parcheggi"</i> eliminare il riferimento all'art 5.16 bis perché errato</p> <p>Proposta di controdeduzione: Nell' art 13 che ha recepito il vecchio art 14 citato dall'osservazione l art 5.16 bis non esiste e deve essere sostituito con il riferimento all' art 5.16</p> <p>Pertanto propone di accogliere l'osservazione proposta</p>

Sintesi delle osservazioni/modifiche e richieste:

OSSERVAZIONE 13

Nell' *"Art 14 Verande, dehors e piscine"* è opportuno chiarire meglio il concetto di prospicenza sulle strade per evitare che la semplice visibilità dalla strada pubblica possa pregiudicare l'intervento

Proposta di controdeduzione:

La definizione di "prospiciente" data dal vocabolario Treccani della lingua italiana non lascia spazio a interpretazioni "Che guarda, che ha il prospetto su un luogo", così come confermato dal Consiglio di Stato, Sez. IV ,n. 5084, del 9 novembre 2015.

Da un lato, è innegabile che l'immobile sia "prospiciente", perché s'affaccia, guarda e prospetta sulla pubblica via senza alcuna barriera materiale interposta che escluda o limiti tutte o alcune di tali attività, sì da consentire al proprietario di guardare ed affacciarsi comodamente sulla strada e di vederla senza usare strumenti artificiali ed in tutte le direzioni che la linea d'orizzonte consente. Dall'altro lato, affaccio e prospetto non sono sinonimi di adiacenza, tant'è che, a seconda della conformazione fisica della veduta, la prospectio e l'inspectio si possono protendere al di là del fondo attiguo (o adiacente, che dir si voglia) e spaziare oltre, negli ovvi limiti della comodità della persona normale e senza l'ausilio di strumenti anomali. È appena da soggiungere che tali attività vanno accertate con riferimento al fondo dal quale la veduta si esercita e non già al fondo oggetto della veduta stessa, tant'è che per quest'ultimo si deve intendere una qualunque parte, anche minima o marginale, ma che possa esser guardata comodamente e con agevole (o non disagiata) affaccio.

Pertanto propone di respingere l'osservazione proposta

Sintesi delle osservazioni/modifiche e richieste:

OSSERVAZIONE 14

"Art 23 Edilizia Residenziale Pubblica" è superato dall' Art 25 aggiornamento n. 10 vigente dal 10/06/2014

Proposta di controdeduzione:

L'art 25 comma 4 a seguito dell'aggiornamento n. 10 vigente dal 10/06/2014 riporta " Gli assegnatari degli alloggi dovranno avere residenza nei comuni limitrofi al Comune di Andora ed in particolare sulla costa dal Comune di Imperia al Comune di Albenga e nell'entroterra dal Comune di Imperia, Diano Marina, San Bartolomeo, Andora e Albenga, non dovranno essere titolari di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nell'ambito del territorio regionale; avere attività lavorativa nel territorio comunale o nel territorio comprendente la provincia di Imperia, la provincia di Savona e la provincia di Genova. Il requisito dell'attività lavorativa non è richiesto per i pensionati.

L'immobile acquistato o affittato dovrà essere la prima casa dell'affittuario o del proprietario.

L'elenco degli assegnatari dovrà essere consegnato al Comune che dovrà certificare la sussistenza dei requisiti prima del rogito notarile per l'acquisto dell'unità abitativa.

L'esecuzione degli interventi di edilizia residenziale pubblica di cui al presente articolo verrà valutata al fine di prestare ossequio alla quota minima gravante sugli interventi privati, ai sensi dell'art. 26 bis della L.R. 03 dicembre 2007 n. 38."

Pertanto propone di accogliere l'osservazione proposta.

Sintesi delle osservazioni/modifiche e richieste:

OSSERVAZIONE 15

All'interno dell' " *Art. 24 Disciplina per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 della LR 24/01 degli edifici esistenti*" si ritiene opportuno definire il concetto di contorno al fine di ridurre al minimo le possibili interpretazioni normative ed avere un oggettivo riferimento.

Proposta di controdeduzione:

A seguito delle note Regione Liguria con la nota prot. n. 18251 del 13.08.2018 e prot. n. 24556 del 06.11.2018, con le quali ha precisato che in merito alla procedura per addivenire alla definizione della disciplina per il recupero sottotetti per quanto concerne il recepimento della L.R. n. 30/20014, è stabilita all'art. 7 della L.R. n. 24/2001 e s. m. e i., che attribuisce la relativa competenza, di natura sia urbanistica sia ambientale, all'Amministrazione comunale, sarà necessario provvedere quindi ad adottare successiva deliberazione ai sensi dell'art. 7 della l.r. 24/01 e s.m per addivenire alla definizione della disciplina per il recupero dei sottotetti negli edifici esistenti al 29.11.2014. Pertanto sarà modificato il testo delle NUG con eliminazione dell'art. 24 e il testo delle NCC con l'eliminazione di ogni riferimento all'art. 24 delle NUG, ritornando alla previgente normativa di PUC in riferimento alla L.R. n. 24/2001.

Pertanto l'osservazione non viene esaminata

	<p>Sintesi delle osservazioni/modifiche e richieste: OSSERVAZIONE 16 E' necessario un coordinamento con i nuovi articoli delle Norme Urbanistiche Generali dell' "ART.3 Ambiti dei Nuclei di interesse storico ambientale di conservazione e riqualificazione "Ns-R" " delle Norme di Conformità e Congruenza in quanto alcuni riferimenti sono connessi alla vecchia norma superata</p> <p>Proposta di controdeduzione: Norme Urbanistiche Generali definiscono: - sostituzione edilizia di cui all'art 4.6.1 delle NUG anziché art 4.7 come riportato per mero errore materiale - la ristrutturazione edilizia (pto 4.40) anziché pto 5.5 come riportato per mero errore materiale - nuova costruzione limitatamente al punto 4.8 (ristrutturazione urbanistica) anziché pto 5.8.3 come riportato per mero errore materiale - sostituzione edilizia (pto 4.6.0) anziché pto 5.7 come riportato per mero errore materiale</p> <p>Pertanto propone di accogliere l'osservazione proposta.</p>
	<p>Sintesi delle osservazioni/modifiche e richieste: OSSERVAZIONE 17 Occorre un coordinamento tra art 8 "Ambiti di completamento per interventi di Edilizia Residenziale Pubblica "Re-ERP" delle NCC e art 25 "Edilizia Residenziale Pubblica" delle NUG in quanto quest'ultimo individua esattamente i soggetti potenzialmente attuatori degli interventi in zona ERP.</p> <p>Proposta di controdeduzione: L' art 25 delle vecchie NUG è stato recepito dall' art 23 delle NUG in variante. L'osservazione presentata non risulta pertinente in quanto gli art. 8 NCC e art 23 NUG non sono in contrasto, in ogni caso, a miglior precisazione, si richiama nell'art 8 comma 1 delle NCC l'art. 23 comma 3 delle NUG.</p> <p>Pertanto propone di accogliere parzialmente l'osservazione proposta.</p>

L'osservazione n. 1 di cui alla tabella riassuntiva sopra riportata, risulta parzialmente accolta.

Osservazione

02

protocollo
n. 16767
del 26.07.18

Proponenti: Francesco Marzocca
Rosa Marzocca

Carattere: privatistico

Sintesi delle osservazioni/modifiche e richieste:

Si chiede l'estensione dell'ambito PR-Co8 alle particelle Fg 37 n. 548, 549, 750 e 751, terreni ricadenti nel vigente PUC in zona APA-Cs6 e confinanti con ambito PR-Co8

I proponenti si dichiarano disponibili, come oneri di urbanizzazione, alla realizzazione di una strada pubblica per collegare Via Merula alla strada Arginale creando un collegamento per tutte le aree nella zona PR-Co8

Proposta di controdeduzione:

La realizzazione di una strada pubblica per collegare Via Merula alla strada Arginale, come opera di urbanizzazione proposta dai richiedenti in caso di edificazione dei loro terreni, creerebbe un collegamento per tutte le aree della zona PR-Co8 migliorando la fruibilità dell'area e incrementandone la valorizzazione delle aree ex demaniali.

Pertanto propone di accogliere l'osservazione proposta.